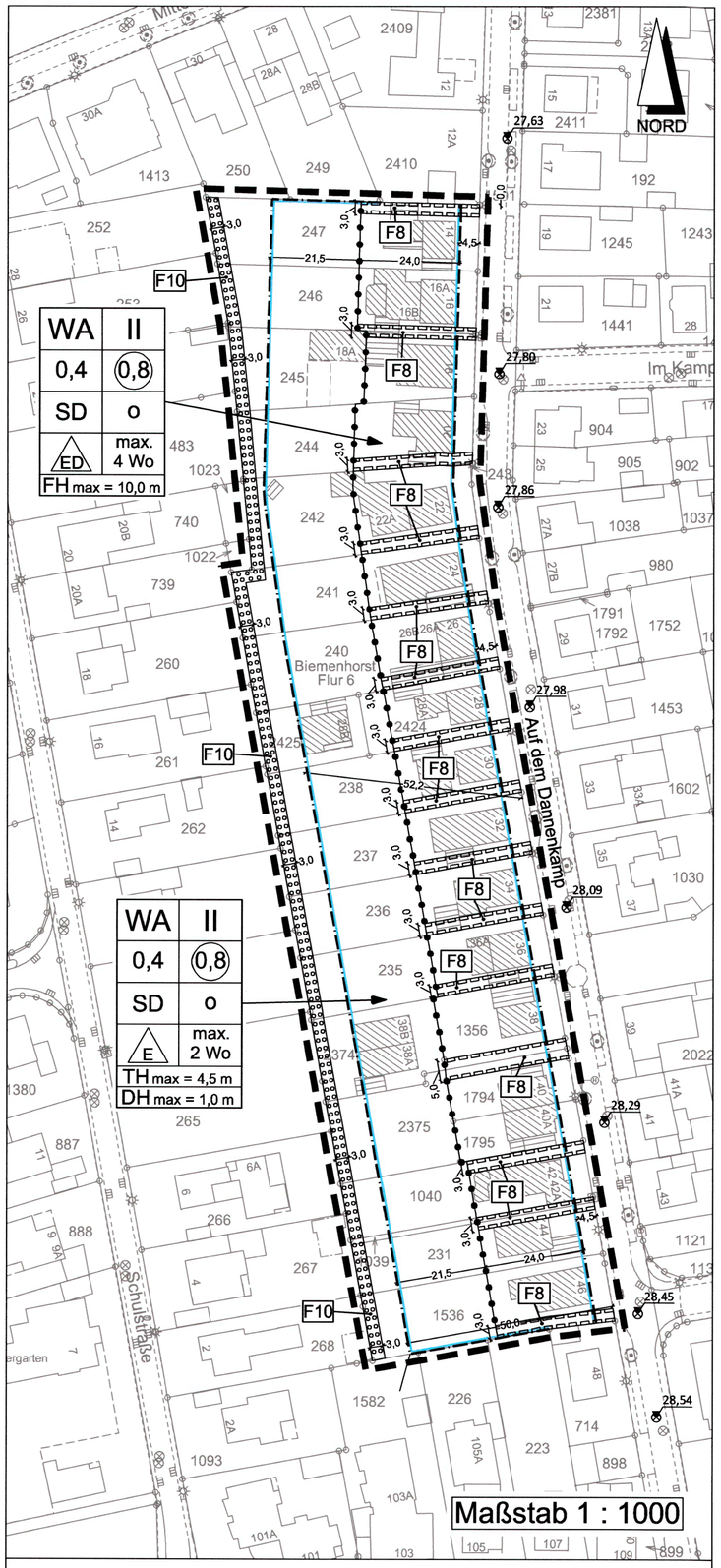


Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
max. 2 / 4 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

(0,8)	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
THmax	Traufhöhe in m als Höchstmaß
FHmax	Firsthöhe in m als Höchstmaß
DHmax	Drempelhöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger, die Ver- und Entsorgung sowie für den Rettungsdienst zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
28,45	Höhenkote Kanaldeckel des Regenwasserkanals

örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach

Zeichen

5,0	Bemaßung in Meter

Darstellung des Bestandes

Gebäudebestand

	Hauptgebäude
	Nebengebäude

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan 2-21, 1. Änderungsplan

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

F1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des allgemeines Wohngebietes (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbau und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F2 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F3 Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und einer Straßenbegrenzungslinie muss der Stauraum mindestens 5,0 m betragen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Sollten Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgeführt werden, so sind diese aus wasserwirtschaftlicher Sicht zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen als Retentionsgründach auszubilden
Hinweis:
Informationen zur Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk "Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden, welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

F4 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen / 4 Wohnungen (siehe Nutzungsschablone) zulässig.

F5 Drempelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Die maximal zulässige Drempelhöhe (DHmax) bezieht sich auf die Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis zur Unterkante Fußpfette. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Drempelhöhe auf maximal 1/3 der Traufländge der betroffenen Dachseite abweichen.

F6 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Traufhöhe (THmax) sind die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Kanaldeckelhöhen des Regenwasserkanals (siehe Eintragung Höhenkoten) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Grundstücksbezogen ist die NHN-Höhe (Höhenbezugspunkt) durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckelhöhen auf die Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers zu ermitteln. Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf den ermittelten Höhenbezugspunkt in der Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Traufhöhe auf maximal 1/3 der Traufländge der betroffenen Dachseite abweichen. Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist der zu ermittelnde Höhenbezugspunkt sowie die Traufhöhe in der Mitte des Gesamtbaukörpers bestimmend.

F7 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten maximlen Firsthöhe (FHmax) sind die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Kanaldeckelhöhen des Regenwasserkanals (siehe Eintragung Höhenkoten) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Grundstücksbezogen ist die NHN-Höhe (Höhenbezugspunkt) durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckelhöhen auf die Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers zu ermitteln. Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf den ermittelten Höhenbezugspunkt in der Gebäudemitte bis zur höchsten Stelle des Firstes. Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist der zu ermittelnde Höhenbezugspunkt sowie die Firsthöhe in der Mitte des Gesamtbaukörpers bestimmend.

F8 Geh-, Fahr- und Leitunsgrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Rettungsdienst.

F9 Pflanzgebot Bäume in Privatgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a i.V.m. Abs. 1a BauGB)
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist je neuem Wohngebäude ein Obstbaum (als Halbstamm oder Hochstamm) oder aber ein heimischer Laubbaum (z.B. Birke, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Eberesche) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für jeden zu pflanzenden Baum ist ein vegetationsfähiger Pflanzraum von mindestens 20 m² zu schaffen bzw. zu erhalten.

F10 Pflanzgebot Hecke in Privatgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a i.V.m. Abs. 1a BauGB)
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist - bei Nutzung der zusätzlichen Baumöglichkeit - entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine 3,0 m breite Anpflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,5 m mit ausschließlich heimischen Eiben- (Taxus baccata), Weißdorn- (Crataegus monogyna), Liguster- (Ligustrum vulgare), Hainbuchen- (Carpinus betulus) oder Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

F11 Artenschutzfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind je neuem Wohngebäude mindestens ein Fledermauskasten sowie eine Nisthilfe für heimische Vögel auf dem Grundstück vorzusehen.

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

F12 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, nicht mehr als die Hälfte (50%) der betreffenden darunter befindlichen Gebäudeseite, bezogen auf die Außenwände des entsprechenden Gebäudes, beträgt und wenn sie nicht in das obere Drittel der Dachfläche reichen. Dachgauben und Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F13 Doppelhäuser (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Dachgauben) sind einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

F14 Dachform (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Untergeordnete bauliche Anlagen können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit einem Flachdach ausgeführt werden, wenn der Hauptbaukörper die festgesetzte Dachform aufnimmt. Bei untergeordneten baulichen Anlagen mit einem Flachdach ist dieses als Retentionsgründach zur Minderung der abflusswirksamen Flächen auszubilden. Auf die Begrünungsrichtlinie der FLL wird verwiesen (siehe F 3).

III Hinweise:

H1 Kampfmittel
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H2 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen der Weichselkaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich anzuzeigen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

H3 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbingendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung zu beantragen.

H4 Artenschutz Artengruppe Vögel/Avifauna und Artengruppe Fledermäuse
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten der Artengruppe Vögel/Avifauna sowie der Artengruppe Fledermäuse ist die Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Bodenarbeiten in offenen Bereichen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchzuführen (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres). Verschiedene baumhöhlenbewohnende Fledermäuse nutzen bei entsprechender Eignung Höhlen in Altbäumen unter Umständen zur Überwinterung. Daher sind die zu fällenden Bäume auch innerhalb des zulässigen Fällzeitraumes mit einem zeitlichen Abstand vor der Fällung durch eine dazu befähigte Person mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen von als Fledermausquartieren geeignete Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Wird eine Quartierseignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, beispielsweise in Form einer ökologischen Fällbegleitung erforderlich. Sollten bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- und Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten Arten (z.B. Vögel / Fledermäuse) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

IV Empfehlung:

E1 Schallschutzempfehlung
Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Birkenallee sollten in der Schallschutzklasse III (bewertetes Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A)) ausgeführt werden. Fenster von Schlafräumen mit Sichtverbindung zur Birkenallee sollten grundsätzlich mit einer Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung versehen werden.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 1. Februar 2019
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 26.11.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 18.09.2019 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes 2-21 für den Bereich westlich der Straße "Auf dem Dannenkamp" für die Grundstücke gerade Haus-Nr. 14 - 46 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Bocholt, 26.11.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.12.2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 26.11.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.08.2020 in der Zeit vom 31.08.2020 bis einschließlich 09.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 26.11.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 16.12.2020 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 16.12.2020
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 26.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 26.12.2020 rechtsverbindlich.

Bocholt, 29.12.2020
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

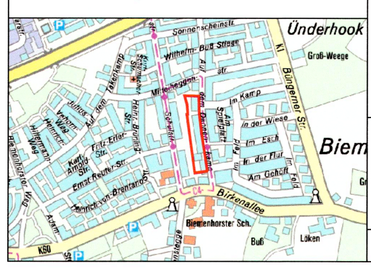
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58 - PlanzV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 666 - GO NRW)

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 2-21
1. Änderungsplan
(zweite Bauzeile)

Gemarkung: Biemenhorst, Flur: 6



Änderung des Bebauungsplanes 2-21 westlich der Straße "Auf dem Dannenkamp" für den Bereich der Grundstücke gerade Haus-Nr. 14 - 46

GB Stadtplanung, sch	26.11.2020	Az.: 5165-2019